



Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes 1. Änderung „Obere Rait II“

Gremium:	öffentl./nichtöffentl.	Beschlussart:	Sitzungsdatum:
GR	öffentlich	Beschlussfassung	28.05.2020

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die Satzung

1. Für den Bereich des Bebauungsplans 1. Änderung „Obere Rait II“, Gemeinde Kirchentellinsfurt, wird entsprechend der beigefügten Satzung einschließlich Lageplan vom 26.03.2020 die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB gebilligt und als Satzung beschlossen
2. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

HH-Stelle	HH-Mittel	Vergabesumme	Restmittel

Sachdarstellung und Begründung:

Die Veränderungssperre ist ein Sicherungsinstrument der Bauleitplanung, insbesondere des Bebauungsplanes. Als Satzung beschlossen und verkündet – und damit als Gesetz im materiellen Sinne auf Gemeindeebene – gehört die Veränderungssperre zu den von Bauaufsichtsbehörden im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachtenden Rechtsnormen.

Die Zweckbestimmung einer Veränderungssperre liegt in der Sicherung solcher städtebaulicher Zielvorstellungen, die Gegenstand eines Bebauungsplans sind, dessen Aufstellung zwar beschlossen wurde, der aber noch nicht rechtskräftig und durchsetzbar ist.

Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll die Planung des Bebauungsplans 1. Änderung „Obere Rait II“, dessen Aufstellung der Gemeinderat beschlossen hat, gesichert werden. Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen, die mit dem Bebauungsplan 1. Änderung „Obere Rait II“, verfolgt werden, eine entgegenstehende

Entwicklung dieses Gebietes verhindert werden. Mit dem Bebauungsplan 1. Änderung „Obere Rait II“, werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:
Sicherung der Ziele der Raumordnung

Konzentrationsgebot (PS 3.3.7 (Z) Satz 1 LEP 2002)

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002)

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Agglomerationsverbot (Plansatz 2.4.3.2 (Z) 8 RPNA 2013)

Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinanderliegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden.

Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den zentralörtlichen Versorgungskernen, im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht zentralen Orte erwünscht.

Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002)

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Beeinträchtigungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002)

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Sicherung des Bestandes

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich heute ein Selbstbedienungs-Warenhaus mit einer Gesamtfläche von 9.972 m². Insgesamt hat das Selbstbedienungs-Warenhaus und die bestehenden Shops eine Verkaufsfläche von 7.348 m².

Insgesamt befinden sich 503 Stellplätze sowie eine Tankstelle und eine Waschstraße ebenfalls innerhalb des Bebauungsplanes.

Um diese städtebaulichen Zielsetzungen erreichen zu können, ist es erforderlich, die Aufstellung des Bebauungsplans 1. Änderung „Obere Rait II“, durch eine Veränderungssperre abzusichern. Die Gemeinde möchte auch in Zukunft an dieser Stelle einen Vollsortimenter in

der bestehenden Größenordnung beibehalten und nicht bei Aufgabe der derzeit noch bestehenden Nutzung anderweitige Nutzungen wie beispielweise ein Fachmarktzentrum. Dies würde nicht mit den von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen übereinstimmen.

Die Veränderungssperre gilt für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 1. Änderung „Obere Rait II“, entsprechend dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung über die Veränderungssperre ist.

Da die für den 26.03.2020 geplante Sitzung des Gemeinderates aufgrund der Coronasituation ausgefallen ist, hat Herr Bürgermeister Haug am 26.03.2020 den Aufstellungsbeschluss im Wege der Eilentscheidung gem. § 43 Abs. 4 GemO beschlossen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 28.05.2020 nochmals öffentlich behandelt.

Kirchentellinsfurt, 11.05.2020

Ute Mang, FB Bauen und Liegenschaften

Anlagen

- Planzeichnung Lageplan, M 1:2.000, Plan Nr. 1 vom 26.03.2020 (DIN A3, col., verkleinert)
- Satzung über die Veränderungssperre vom 28.05.2020 (3 Seiten)

Satzung über die Veränderungssperre

für den Bereich des Bebauungsplanes 1. Änderung „Obere Rait II“, Gemeinde Kirchentellinsfurt

Der Gemeinderat Kirchentellinsfurt hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 auf Grund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), folgende Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 1. Änderung „Obere Rait II“, Gemeinde Kirchentellinsfurt beschlossen:

§ 1

Allgemeines

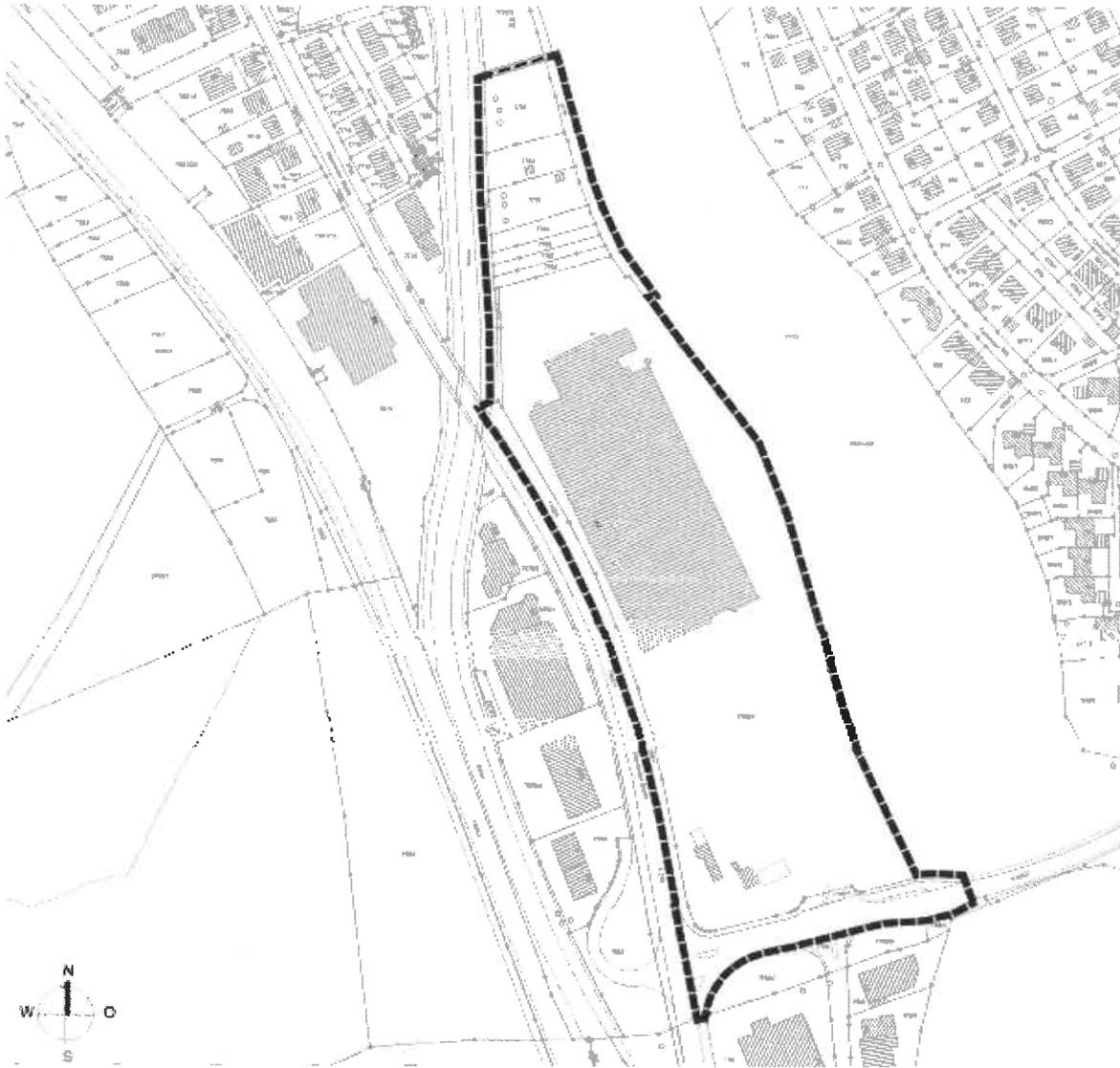
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 beschlossen, für das in § 2 genannte Gebiet einen Bebauungsplan 1. Änderung „Obere Rait II“, aufzustellen, der die städtebauliche Entwicklung für den Geltungsbereich regeln soll. Zur Sicherung der Planung für das in § 2 näher beschriebene Gebiet wird eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre gilt für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 1. Änderung „Obere Rait II“, Gemeinde Kirchentellinsfurt.

Dieses Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Das in seiner Begrenzung vorstehend dargestellte Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 3

Zweck und Inhalt der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung die Veränderungssperre nach § 14 BauGB mit dem Inhalt erlassen, dass

- a) Vorhaben nach § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an den Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

§4
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Diese Satzung tritt nach wirksamem Erlass einer Satzung über den in § 2 genannten Bebauungsplan, spätestens aber zwei Jahre nach dem Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.

Kirchentellinsfurt, den 29.05.2020

Haug
Bürgermeister



Gemeinde Kirchentellinsfurt

Lageplan zur Veränderersperre für den Bereich des Bebauungsplanes 1. Änderung "Obere Rait II"

Ausfertigervermerk:
Bestandteil der am 28.05.2020 vom Gemeinderat beschlossenen und vom Bürgermeister am 29.05.2020 unterschriebenen Satzung über die Veränderersperre für den Bereich des Bebauungsplanes 1. Änderung "Obere Rait II".

Kirchentellinsfurt, den 29.05.2020

Bernd Haug
Bürgermeister

Wolfsz:	Freigabe - Änderung:	Datum:	Bearbeiter:

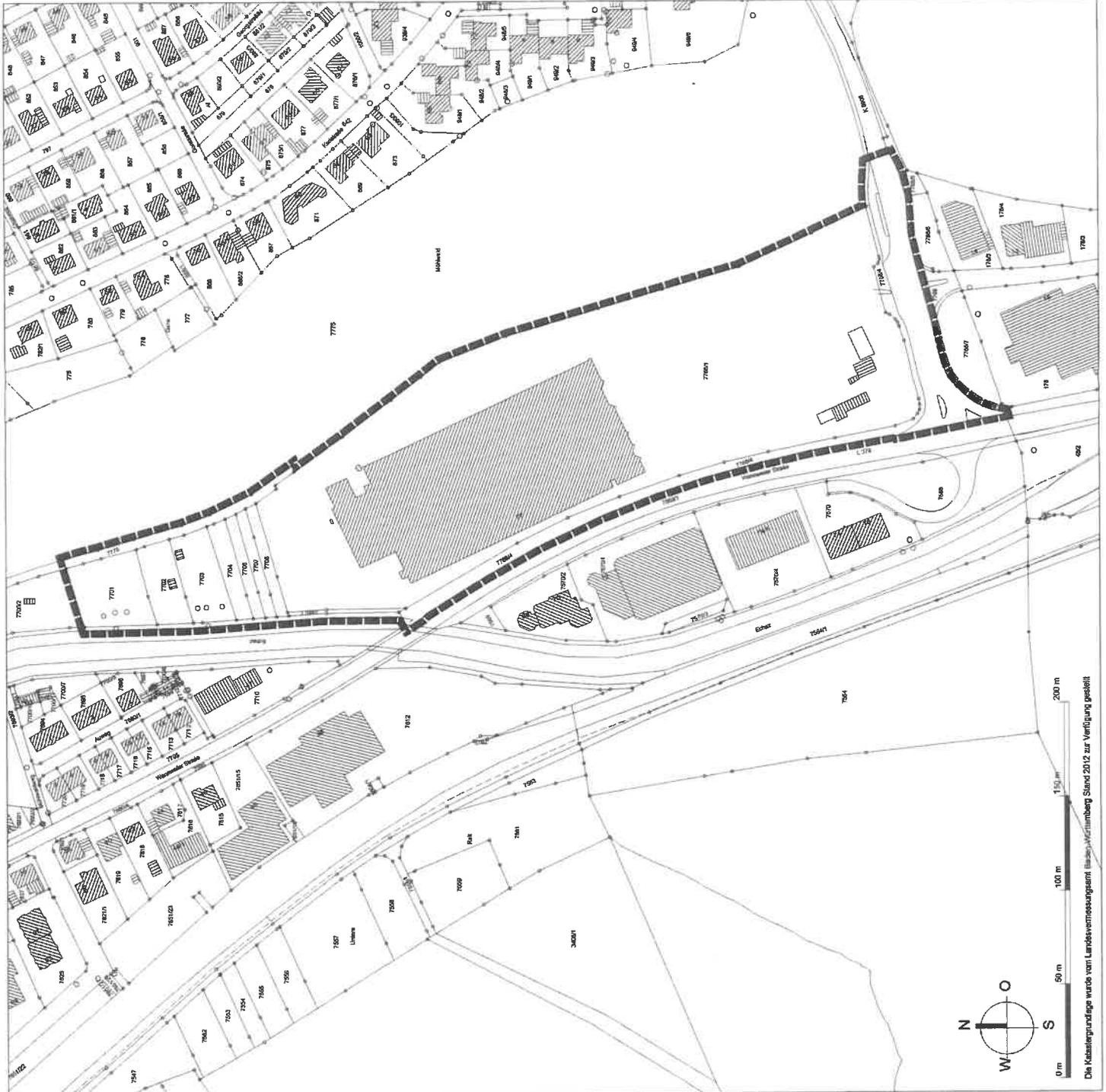
Gemeinde Kirchentellinsfurt

BAUHER:	PLÄNING:	M 1 : 2.000
	DIP.-ING. CLEMENS KUNSTER REGULIERUNGSBAUWEITER BEBAUUNGSSTRASSE 25 72784 REUTPUNDEN TEL. 07121-9499-50	

Lageplan zur Veränderersperre Bebauungsplan 1. Änderung "Obere Rait II"	1
--	---

KÜN/MH	1248	26.03.2020
--------	------	------------

KUNSTER Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Kunster Regulierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SFL	Blumenstraße 25 72784 Reutpunden Tel. 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kunster.de mail@kunster.de
--	--	--



Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Stand 2012 zur Verfügung gestellt.